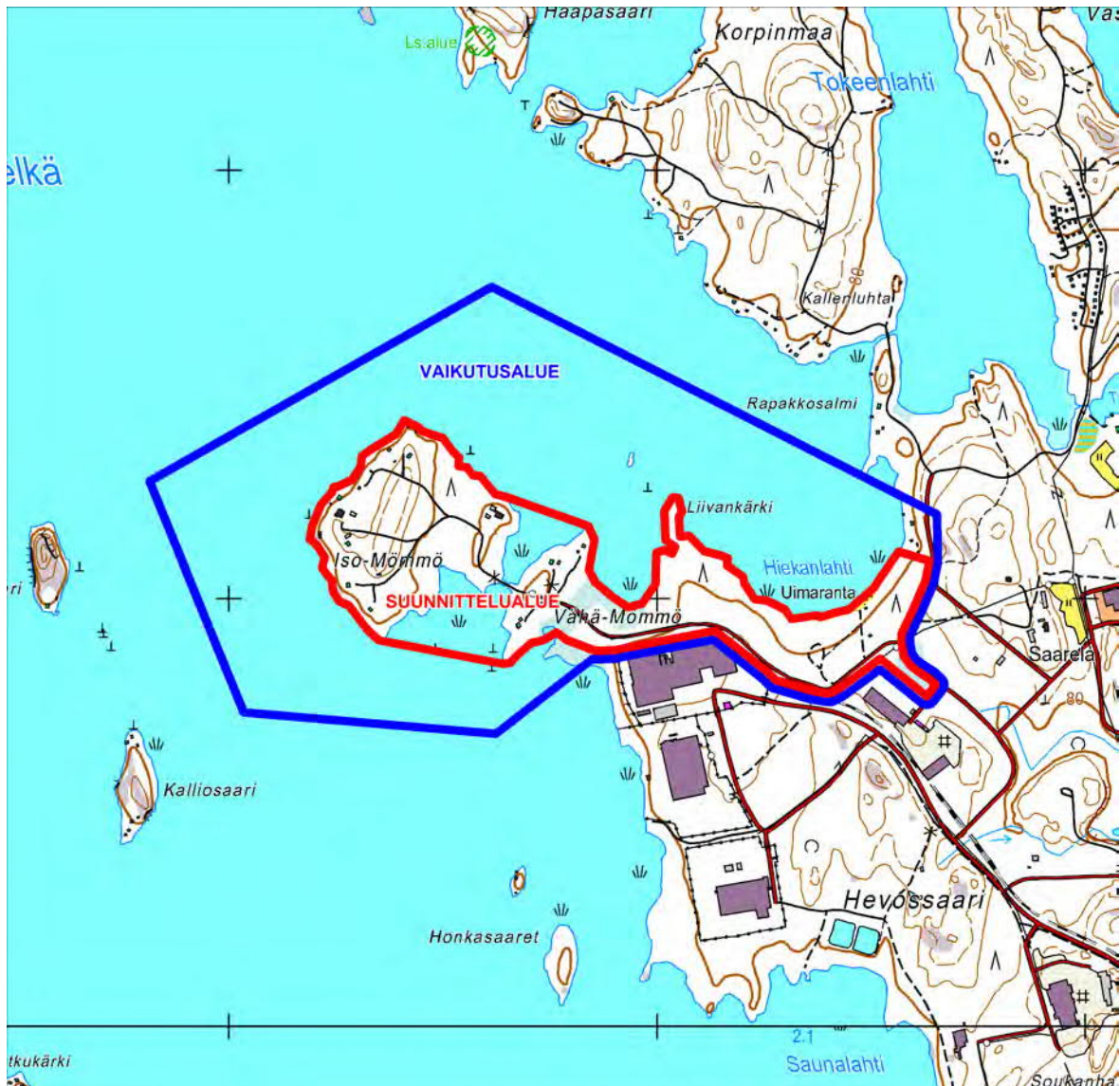


**655/Akm
MÖMMÖ-HIEKANLAHTI ALUEEN
ASEMAKAAVAN MUUTOS**

**Hevossaaren (23.) kaupunginosassa
kortteleissa 15, 17, 18 ja 19 sekä lähivirkistys-
ja vesialueilla**

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA



11.10.2013

HEINOLAN KAUPUNKI - MAANKÄYTTÖOSASTO

1. SUUNNITTELUALUE

Asemakaavan muutosalue sijaitsee Hevossaaren (23.) kaupunginosassa Ruotsalaisen järven ja Hevossaaren rakennetun teollisen alueen välissä. Iso-Mömmön saarella ja Vähä-Mömmön niemessä on perinteisesti ollut eri yhteisöjen vapaa-ajan viettopaikkoja rantasaunoineen. Alueen muutos loma-asumisesta pysyvään asumiseen on käynnistynyt jo poikkeamislupamenettelyn kautta (3 tonttia). Suunnittelualueella Hiekanlahdessa (alueesta käytetään myös nimitystä Hiekanpohja) on kaupungin lasten kannalta paras uimaranta. Asemakaavan muutokseen sisältyy myös vesialuetta ja entinen, niemeksi muuttunut saari nimeltään Liivankärki. Torille on alueelta matkaa keskimäärin 6 kilometriä tietä/ kevyen liikenteen reittejä pitkin, kauppaan (City-Market) n. 3 kilometriä ja päiväkotiin, esikouluun 3,5 km. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 39 hehtaaria.

Suunnittelualue rajautuu etelässä Karelia-Upofloor Oy:n logistiikkapalveluiden alueeseen. Alue on aiemmin toiminut mm. parkettitehtaana.

- *Suunnittelu- ja vaikutusalue* KANSIKUVA

2. SUUNNITTELUN TAVOITTEET

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on osoittaa alueelle vetovoimaisia vesistöön tukeutuvia omakotitalotontteja sekä turvata alueen virkistysarvot luontoarvot huomioiden.

3. SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

3.1. Kaavoituspäätös

Asemakaavan muutos sisältyy vuosien 2012-2016 kaavoitusohjelmaan. Kaavan vireilletulopäätöksen tekee kaupunginhallitus.

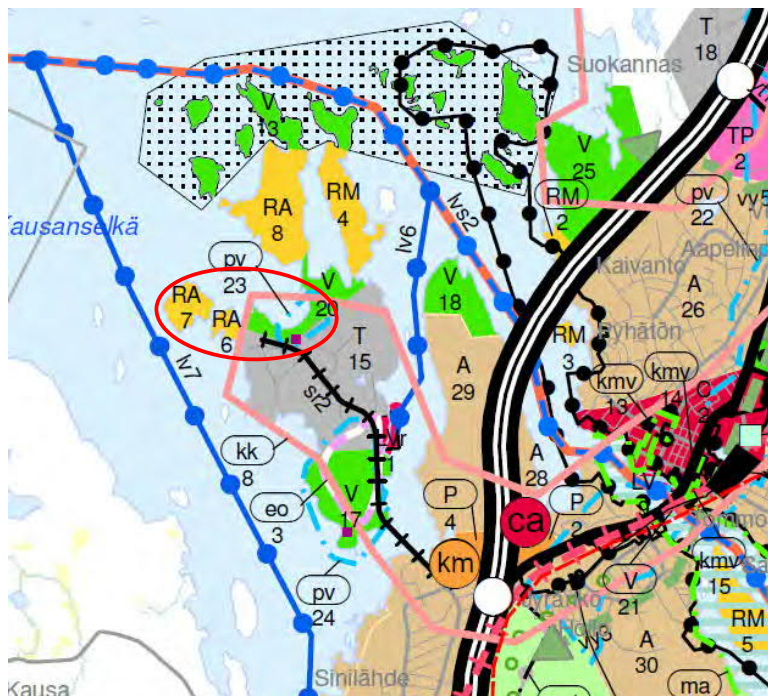
UPM-Kymmene Oyj:n ja muiden asemakaavaan osallistujien kanssa tullaan tarvittaessa laatimaan kaavoitus- ja maankäyttösopimukset.

3.2. Maanomistus

Muutosalueen omistaa pääosin Heinolan kaupunki, Iso-Mömmön eteläosan UPM-Kymmene Oyj sekä muilta osin yksityiset tontin omistajat.

3.3. Kaavatilanne

Ympäristöministeriö vahvisti 11.3.2008 **Päijät-Hämeen maakuntakaavan** (ks. seuraava sivu):



Ote maakuntakaavasta 2006, suunnittelualue sijaitsee punaisen ympyrän keskellä.

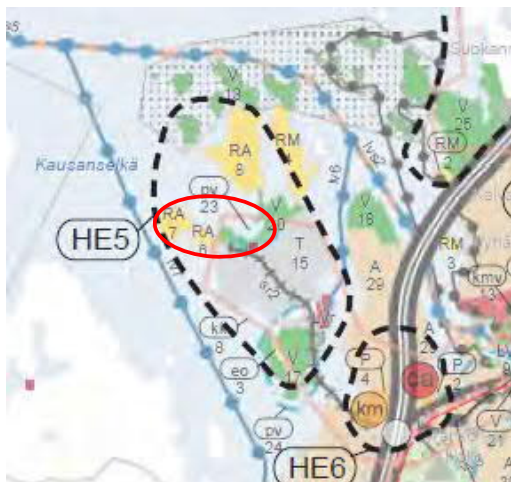
Maakuntakaavalla varataan asumisen, liikenteen, teknisen huollon, suojelun, virkistysalueiden ja yritystoiminnan kannalta tarpeelliset maa-alueet maakunnan mittakaavassa pitkällä tähtäimellä. Maakuntakaavassa ei käsitellä maankäytön yksityiskohtia, jotka ratkaistaan kuntien laatimilla yleis- ja asemakaavoilla. Maakuntakaavassa nyt käsiteltävä suunnittelualue on Loma-asuntoaluetta (RA6 ja RA7), Virkistysaluetta (V20), Tärkeää vedenhankintaan soveltuvaa pohjavesialuetta (pv23) (poistunut luokituksesta 1.3.2011) ja osin Heinolan - Tähtiniemen - Hevossaaren kehittämisen kohdealuetta (kk8). Alueelta tiedetään myös yksi muinaismuistokohde ja läheisyydessä vesialueella on laivaväylä sekä teollisuusalueelle päättyvä rata.

Kehittämisen kohdealueen (kk) suunnittelumääräystä on syytä korostaa "Aluetta kehitetään hyviin raide-, tie- ja vesiliikenteen mahdollisuuksiin tukeutuvana elinkeinoelämän, matkailun, kulttuuri- ja maisema-arvojen ja asumisen alueena."

Myös virkistysalueen suunnittelumääräys on hankkeen kannalta merkittävä: "Alue varataan yleiseen virkistykseen ja ulkoiluun. Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on turvattava virkistyskäyttökäytöiden säilyminen, alueen saavutettavuus, riittävä palvelu- ja varustetaso sekä ympäristöarvot ja viher- tai ulkoilureittien jatkuvuus virkistysalueilla". Maakuntakaavan toteuttamiskuvauksessa todetaan, että maakuntakaavan yleispiirteisyydestä johtuen virkistysalueilla voi sijaita asuin- tai lomarakennuspaikkoja.

Maakuntahallitus päätti 12.6.2012 asettaa uuden "**Maakuntakaava 2014**" luonnosvaiheen aineiston julkisesti nähtäville. Luonnosaineisto oli nähtävillä 1.8. - 30.9.2012. Heinolan kaupungin luonnoksesta antamassa lausunnossa toivotaan kannanottoja muutospainealueista ja erityisesti keskeisistä periaatekysymyksistä. Vuoden 2014 aikana kaava on tarkoitus tuoda hyväksymiskäsittelyyn.

Nyt käsiteltävä alue on mukana maakuntakaavaluonnoksessa muutos-painealueen merkinnällä: **"HE5 Hevossaaren alue**. Hevossaaren teollisuus- ja varastoalue on osittain toteutunut, mutta se sijaitsee pohjavesialueella (poistunut luokituksesta 1.3.2011). Alueeseen liittyy myös virkistysaluetta ja loma-asumista Mömmössä ja Korpinmaalla. Alueen maankäyttöä on pohdittu Heinolan kaupungin strategisen yleiskaavan luonnosvaiheen vaihtoehtotarkasteluissa." Ote maakunta-kaavaluonnoksesta:



Alueella ei ole voimassa oikeusvaikutteista yleiskaavaa. Ruotsalaiselle laadittu rantaosayleiskaava "kiertää" suunnittelualueen. Informatiivisina on todettu uimaranta sekä virallisista luokituksista jo poistunut pohjavesialue:



Heinolan strateginen yleiskaava 2035 kattaa koko kaupungin alueen ja yleiskaavan vaikutusalue ulottuu myös naapurikuntien puolelle. Kaavoituksen tavoitteena on luoda yhteinen näkemys Heinolan maankäytön tulevaisuudesta pitkällä aikavälillä. Maakuntakaavan uusiminen samaan aikaan antaa mahdollisuuden vaikuttaa myös maakuntakaavan sisältöön. Yleiskaava laaditaan oikeusvaikutteisena. Yleiskaavaehdotus (14.1.2013) oli nähtävillä 5.2. - 6.3.2013 välisen ajan. Koko kaupunkia koskeva strateginen yleiskaava 2035 on oikeusvaikutteinen siten, että nyt voimassa olevat osayleiskaavat säilyvät alueellaan oikeusvaikutteisina yleiskaavoina. Yleiskaavoja tai

asemakaavoja laadittaessa tai muutettaessa tulee ottaa huomioon strategisen yleiskaavan sisältö ja tavoitteet. Tavoitteena on strategisen yleiskaavan asettaminen hyväksymiskäsittelyyn vielä vuoden 2013 aikana. Lausuntojen ja muistutusten johdosta hyväksymiskäsittelyyn menevään kaavaehdotukseen tarkistetaan alueiden käyttöä seuraavasti: Iso-Mömmö-Vähä-Mömmö merkitään olemassa olevan asumisen alueeksi ja viereinen Korpinmaa-Vasikkasaari loma-asumisen alueeksi.



Em. strategisessa yleiskaavassa korostuvat nykyisen uimarannan alueen virkistysaluevaraus (vihreä aluevaraus) sekä muinaisjäännös (sm). Kyseessä on kivitien asuinpaikka (Rekisterinumero Hiekkanlahti 111010018). Hevossaaren pohjoisosaa ja Korpinmaata siitä pohjoiseen on korostettu tulevaisuuden virkistysvarauksilla (vihreä vinorasteri).

Hevossaaren ydinosaan teollisuusaluetta on korostettu erityisesti: **"SE-1 Hevossaari. Suositus:** Alueen nykyinen käyttö jatkuu toistaiseksi. Olevaa rakennuskantaa ja infrastruktuuria ylläpidetään ja täydennetään tarvittaessa. Mikäli merkittävä uudishanke ajankohtaistuu, tehdään toteutettavuustutkimus ja/tai laaditaan yleispiirteinen suunnitelma vaikutusarvioineen ottaen huomioon myös Tähtiniemen nykyinen ja tuleva maankäyttö. "

Voimassa olevassa asemakaavassa muutosalueella on Loma-asuntojen korttelialueiden (RA-2 ja RA-3, sisältäen yhteensä 9 tonttia) lisäksi lähivirkistysaluetta (VL) ja vesialuetta (W) sekä kulkuyhteydet (pääväylänä Mömmönraitti pp/h), ohjeellinen yhdyskuntateknisen huollon alue (et), uimaranta (vv), johtovaraus (z) ja pysäköintialue (p).

Asemakaavaa alueelle on laadittu kolmessa osassa:

- Ak 366 (vahvistettu 7.10.1983) Iso-Mömmön länsiosa ja pieni osa Hiekkanlahden itärantaa
- Ak 444 (vahvistettu 31.3.1989) Iso-Mömmön itäosa, Vähä-Mömmön tonttialueet ja Liivankärki
- Ak 597 (hyväksytty 18.4.2005) pääosa Hiekkanlahden virkistysalueesta

- Ote voimassa olevasta kaavasta LIITE 1

3.4. Rakennusjärjestys

Heinolan kaupungin uusi rakennusjärjestys tuli voimaan 31.7.2012. Rakennusjärjestyksessä määrätään ne rakentamismääräykset, joita on noudatettava jos oikeusvaikutteinen yleiskaava tai asemakaava ei toisin määrää.

3.5. Selvitykset

- Suunnittelualueelle on tehty kesän 2013 aikana luontoinventointi, jonka raportti valmistuu aivan lähiaikoina (lokakuun 2013 loppuun mennessä). Biologilta saatujen alustavien tietojen mukaan alueella ei ole juurikaan erityisiä luontoarvoja (YS Enviro Oy/ Marko Vauhkonen).
- Vesihuollon yleissuunnitelma (käynnistyy syksyllä 2013).

4. VAIKUTUSALUE

Vaikutusalue ulottuu Ruotsalaisen järvelle jonkin matkaa sekä Hiekanlahden itärannalle saakka. Mantereella rajoina ovat vain teollisuusalueen lähitontit. Kaavamuutosalueelle tavoiteltu asuminen ei häiritse teollisuutta.

5. OSALLISET

Osallisia ovat ne joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.

Osallisia tässä kaavamuutoksessa ovat:

- Heinolan kaupunki maa- ja vesialueiden omistajana sekä yksityiset maa- ja vesialueiden omistajat
- naapurikiinteistöjen asukkaat, yrittäjät, työntekijät ja omistajat
- Hämeen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus
- Päijät-Hämeen liitto
- Museovirasto / Päijät-Hämeen maakuntamuseo
- Päijät-Hämeen pelastuslaitos
- Heinolan kaupungin ympäristö- ja rakennuslautakunta
- Itä-Hämeen luonnonsuojeluyhdistys
-

6. VIRANOMAISYHTEISTYÖ

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma lähetetään tiedoksi Hämeen ELY-keskukseen ja siitä keskustellaan ELY:n edustajien kanssa kuukausipalaverissa jo lokakuun aikana. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja kaavahankkeesta pidetään tarpeen mukaan viranomaisneuvottelu.

Luonnoksesta pidetään virkamiestyöryhmän kokous, jossa on ympäristötoimiston, rakennusvalvonnan, kiinteistö- ja mittausyksikön, kunnallisteknisen suunnittelun ja maankäytön suunnittelun edustajat.

Kaavaehdotuksesta pyydetään lausunnot kaupungin eri hallintokunnilta sekä muilta asianosaisilta viranomaisilta.

Kaavaehdotuksen nähtävillä olon jälkeen käydään tarvittaessa viranomaisneuvottelu.

7. SELVITETTÄVÄT VAIKUTUKSET

Kaavan vaikutuksia arvioidaan seuraavien vaikutusten osalta:

Ihmisen elinoloihin kohdistuvat vaikutukset ja sosiaaliset vaikutukset
(terveys, turvallisuus ja viihtyisyys)

Ympäristöön kohdistuvat vaikutukset

(pinta- ja pohjavedet, maaperä, vesistöt, luonnon monimuotoisuus, kasvillisuus, eläimistö, ilma, melu)

Alue- ja yhdyskuntarakenteeseen kohdistuvat vaikutukset

(väestön määrä, ikärakenne, palvelut, taajamarakenteen leviäminen)

Liikenteelliset vaikutukset

(liikenneturvallisuus, julkinen liikenne, kevyt liikenne, liittymät ja pysäköinti)

Kulttuuri ja muut vaikutukset

(maisema- ja kaupunkikuva)

Taloudelliset vaikutukset

(yhdyskuntatekniset ja teiden rakennuskustannukset, talonrakennuskustannukset)

8. VAIHTOEHDOT

Kaavamuutoksesta laaditaan muutamia alustavia suunnitelmia, joista teknisen toimen maankäyttöosaston kaavoitusyksikön sisäisen tarkastelun tuloksena yhdistellään alustava luonnos.

- Alustava luonnos LIITE 2

9. KAAVOITUKSEN KULKU, AIKATAULU JA PÄÄTÖKSENTEKO

Kaavoituksen kulku, alustava aikataulu ja osallisten osallistumismahdollisuudet ovat seuraavat:

Tapahtuma	Ajankohta	Osallistuminen
OAS ja kaavaluonnokset Tekninen lautakunta	2013 lokakuu	
Vireilletulopäätös Kaupunginhallitus		
Alustavat luonnokset nähtävillä OAS nähtävillä kaavaehdotuksen nähtäville tuloon asti	2013 marraskuu	Mielipiteen esittäminen*
Kaavaehdotus/Tekninen lautakunta	2013 joulukuu	
Kaavaehdotus nähtävillä 30 vrk*	2014 tammikuu	Muistutuksen esittäminen*
Kaupunginhallitus	2014 helmikuu	
Kaupunginvaltuuston hyväksymispäätös	2014 maaliskuu	Valitusmahdollisuus kaavan hyväksymispäätöksestä hallinto-oikeudelle

*Mielipiteet ja muistutukset tulee toimittaa Heinolan kaupungin kirjaamoon ennen nähtävänäoloaikojen päättymistä. OAS jää nähtäville siihen saakka kunnes kaavaehdotus asetetaan nähtäville. Kirjallisen palautteen tueksi on saatavilla kaavaote piirrosta varten.

10. TIEDOTTAMINEN

Asemakaavan muutoksen viralliset kuulutukset julkaistaan kaupungin ilmoitustaululla ja Itä-Häme -lehdessä. Asiakirjat (osallistumis- ja arviointisuunnitelma, kaavaluonnos ja kaavaehdotus) ovat valmistuttuaan nähtävillä Teknisen toimen maankäyttöosaston suunnitteluosaston ilmoitustaululla, Rauhankatu 3, 2. kerros ja Kyläpirtillä, Vanhatie 34 sekä www.heinola.fi/fin/Ajankohtaista.

11. YHTEYSTIEDOT

Karttaako Oy
DI Jarmo Mäkelä
Motellikuja 2, 49220 Siltakylä
puh. (0400) 220082

Heinolan kaupunki
Tekninen toimi / Maankäyttöosasto / Kaavoitusyksikkö
PL 61, 18101 HEINOLA
puh. (03) 84 930
Käyntiosoite: Rauhankatu 3

Lisätietoja antavat:

Ritva-Maija Kuuskoski, kaavoituspäällikkö va, puh. 0500-549487
etunimi.sukunimi@heinola.fi

DI Jarmo Mäkelä, puh. 0400-220082
jarmo.makela@karttaako.fi

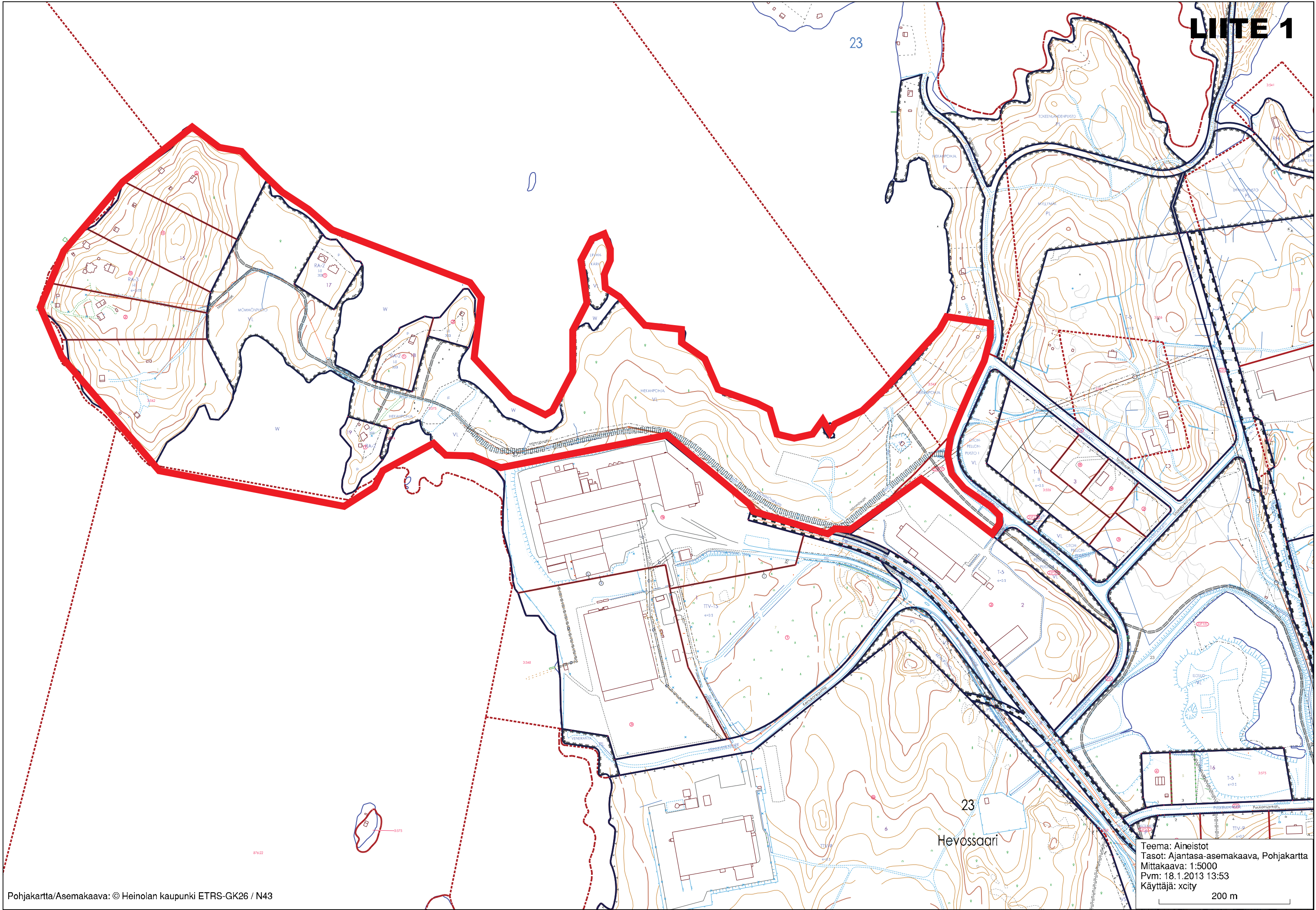
Heinola 11.10.2013

DI Jarmo Mäkelä
kaavan laatija

Ritva-Maija Kuuskoski
kaavoituspäällikkö va.

Liitteet:

KANSIKUVA	Suunnittelu- ja vaikutusalue
LIITE 1	Ote voimassa olevasta kaavasta
LIITE 2	Alustava luonnos
LIITE 3	Ortoilmakuva suunnittelualueesta



LIITE 3

Kiinteistötietopalvelu

Karttatuloste

Tulostettu 10.10.2013



Tulosteen keskipisteen koordinaatit (ETRS-TM35FIN): N: 6786961 E: 443862
Tuloste ei ole mittatarkka.